

Avaleht>Perekonnaasjad ja pärimine>Pärimine>**Asjaõiguste kohandamine**

Asjaõiguste kohandamine

Bulgaaria

1 Millised asjaõigused võivad tekkida, kui päritakse selle liikmesriigi õiguse alusel?

Bulgaaria kehtivate seaduste järgest pärimisest võivad tekkida kõik asjaõigused. Ei ole ühtegi erisätet, mis piiraks või välistaks need õigused pärandvarale, mis antakse pärast surma pärijatele.

2 Kas need asjaõigused kantakse vallas- või kinnisasjaõiguste registrisse? Kas registrisse kandmine on kohustuslik? Millistesse registritesse need kantakse? Millised on registrisse kandmise nõudmised ja menetlus?

Omandiseaduse (*Zakon za sobstvenostta*) (ZS) artikli 112 kohaselt tuleb kohustuslikus korras registreerida järgmised dokumendid:

- 1) kõik dokumendid, millega antakse omandiõigus üle või mille alusel tekib, antakse üle, muutub või lõpeb kinnisvaraga seotud muu asjaõigus, ning dokumendid, mille alusel selliseid õiguseid tunnustatakse;
- 2) lepingud, millega antakse üle kinnisasju sisaldav surnu vara;
- 3) kinnisvara asjaõigustest loobumise dokumendid;
- 4) kinnisvara jagamise kokkulepped ja sellise kinnisvaraga seotud kohtuliku jaotamise dokumendid;
- 5) surnu või annakusaaja võlausaldajate taotlused surnu kinnisvara eraldamiseks;
- 6) registreerimisele kuuluvate dokumentidega seotud vaidluste lahendamise kokkulepped, punktis 1 nimetatud dokumente asendavad õiguslikult kehtivad lahendid ja eelmistes punktides nimetatud registreerimisele kuuluvate dokumentide olemasolu tõendavad otsused;
- 7) selliste avaldatud testamentide tõestatud ärakirjad, mille objekt on kinnisvara ja õigused kinnisvarale;
- 8) kohtuotsuste tühistamistaotlused, mis tuleb registreerida.

Eelnimetatud dokumentide registreerimine on kohustuslik.

Põhimõtteliselt muudetakse sellise registreerimise kaudu dokumendid üldsusele kättesaadavaks, mis vastavalt registreerimiseeskirjade (*Pravilnik za vpisvaniyata*) artiklile 1 tähendab registreerimisele kuuluvate juriidiliste dokumentide nähtavuse tagamist.

Sellisel registreerimisel on ka kaitsev toime, mis piirub siiski omandiseaduse artiklis 114 nimetatud erijuhtudega, mille kohaselt selles eeskirjas sõnaselgelt nimetatud taotlused registreeritakse, tagamaks et taotleja õigustele saab tugineda kõigi õiguste suhtes, mille kolmandad isikud on pärast registreerimist omandanud.

Registreerimine toimub kinnisvara asukohajärgse registriameti registreerimiskohtuniku määruse alusel; registreerimisele kuuluvad dokumendid kantakse üldsusele juurdepääsetavatesse registritesse, milleks esitatakse

- 1) artikli 4 punktis a nimetatud notariaalselt tõestatud dokumendid ja
- 2) artiklis 4 nimetatud kõik muud dokumendid.

Registreerimiseeskirjade artikli 4 punktis a nimetatud notariaalselt tõestatud dokumendid (kõik omandiõiguse üleminekuga – müük, kinge, vahetus, *datio in solutum*, võõrandamine hoolitsemiskohustuse eest jm – seotud dokumendid) või dokumendid, mille alusel tekib, läheb üle, muutub või lõpeb kinnisvaraga seotud muu asjaõigus (kasutusõigus, hoone omandiõigus), ning dokumendid, mille alusel selliseid õiguseid tunnustatakse (notariaalselt kinnitatud tuvastamisdokumendid, riigi omandiõiguse dokumendid, munitsipaalomandiga seotud dokumendid ja muud seaduses sõnaselgelt sätestatud dokumendid) registreeritakse need koostanud notari kirjaliku avalduse alusel ja kõik muud artikli 4 kohased dokumendid või nende tõestatud ärakirjad registreeritakse poolte, notari või mis tahes registreerimisest huvitatud isiku kirjaliku avalduse alusel.

Registrikohtuniku koostatud notariaalselt tõestatud dokumendid ja tema avaldatud testamentide tõestatud ärakirjad registreeritakse selle kohtuniku omal algatusel.

Registreerimiseks tuleb esitada kaks identset artikli 4 punktis a nimetatud notariaalselt tõestatud dokumendi originaali.

Kõigi muude artiklis 4 nimetatud dokumentide puhul tuleb registreerimiseks esitada originaal ja selle ametlikult kinnitatud ärakirja või kaks sellist ärakirja, ning kui see ei ole võimalik, tuleb esitada kinnisvara ja selle õiguste kohta koostatud ja avaldatud testamendi kaks notariaalselt tõestatud ärakirja. Kui registreerimine toimub notari taotlusel, tuleb esitada kolm identset originaali ja vastavalt kolm tõestatud ärakirja.

Samuti on lubatud registreerida ametlikult kinnitatud väljavõtteid, mis peavad sisaldama registreeritava dokumendi olulisi tingimusi.

Kanne jõustub registrikohtuniku määruse alusel kohe pärast seda, kui dokument on kantud vastavasse registrisse ja selleks kirjutatakse dokumendile selle kandenumber, -kuupäev ja selle registraamatu, kuhu kanne tehti, kõite- ja leheküljenumber.

Registriametites, kus kasutatakse kinnisvara abiarvestuse pidamiseks tarkvara, kantakse registreeritavale dokumendile ka kirje number.

Dokument sisestatakse sobivasse raamatusse ja dokumendi teine registreeritud originaaleksemplar tagastatakse taotlejale kolme päeva jooksul.

Kui registreerimine toimub notari taotlusel, tagastatakse kolmas ja kõik edasised dokumendi originaaleksemplariid registreeritud kujul koos kõigi neile vastavalt lõikele 1 kirjutatud andmetega.

Registrikohtuniku koostatud dokumendid registreeritakse kohe pärast dokumendi täitmist. Probleemide vältimiseks ei tohi registrikohtunik nõuda mis tahes muude toimingute tegemist, enne kui ta on täitnud registreerimiseks vajalikud dokumendid ja need registreerinud.

Abielulepingute sõlmimisel registreeritakse eri piirkondades asuva kinnisvara jagamise, arveldamise ja vahetamise dokumendid; iga piirkonna kohta tuleb esitada vähemalt kaks tõestatud ärakirja, lisades nõutavad kulud.

Kui registreerimine on nõuetekohaselt tehtud, saadetakse muid piirkondi käsitlevad originaalid viivitamata kinnistu asukohas registreerimiseks, näidates, et tasumisele kuuluvad lõivud on makstud. Sellised dokumendid registreeritakse selle piirkonna registreerimiskohtuniku määruse alusel, kus registreerimist taotletakse.

3 Milline on asjaõiguste registrisse kandmise mõju?

Registreerimiskohustus kehtib kõigile dokumentidele, millega antakse üle omandiõigus või tuvastatakse, loovutatakse, muudetakse või lõpetatakse kinnisvara muu asjaõigus, ja dokumentidele, mille alusel selliseid õiguseid tunnustatakse, välja arvatud registreerimiseeskirjade artiklis 5 nimetatud olukorrad (kui neile ei kehti registreerimiskohustus). Kõik need dokumendid kuuluvad omandiseaduse artikli 113 reguleerimisalasse, milles nähakse ette, et enne dokumentide registreerimist ei saa neile kolmandate isikute suhtes tugineda, kui nimetatud kolmandad isikud on samalt omanikult omandanud varasemalt asjaõigused ja on need õigused registreerinud.

Nii seatakse seadusega kõigi kinnisvaraga seotud asjaõiguse võõrandamise dokumentide usaldusväärsus sõltuvaks registreerimisest, kui on ette nähtud dokumendid registreerida, sest registreerimise eesmärk on muuta kinnisvaraga seotud asjaõiguste valdamine selgeks, kindlaks ja stabiilseks ning reguleerida konkureerivaid toiminguid, millele erinevad isikud tuginevad kui õiguste allikale, kui tegu on ühelt ja samalt eelnevalt omanikult saadava ühe ja sama kinnisvaraga, st selliste dokumentide registreerimine muudab need avalikkusele kättesaadavaks ja on kaitsva toimega.

Nagu punktis 2 juba öeldud, on registreerimisel selline mõju kõigile omandiseaduse artiklis 112 ja registreerimiseeskirjade artiklis 4 nimetatud dokumentidele, ning kui kaks sellist dokumenti konkureerivad, sõltub vaidluse lahendus sellest, milline neist dokumentidest on ülimuslik, mis sõltub täpselt registreerimise hetkest.

4 Kas on olemas erinormid ja menetlused sellise asjaõiguse kohandamiseks, millele isikul on õigus vastavalt pärimisele kohaldatavale õigusele, juhul kui selle liikmesriigi õiguses, kus kõnealusele õigusele tuginetakse, on see asjaõigus tundmatu?

Bulgaaria õigusaktidega ei ole ette nähtud mingeid erinorme ega -menetlusi tundmatute asjaõiguste kohandamiseks.

Viimati uuendatud: 31/08/2021

Käesoleva veebilehe omakeelset versiooni haldab Euroopa õiguslase koostöö võrgustiku vastav riiklik kontaktpunkt. Tõlked on teostanud Euroopa Komisjoni teenistused. Originaali tehtavad võimalikud muudatused asjaomase riikliku ametiasutuse poolt ei pruugi kajastuda tõlkeversioonides. Komisjon ja Euroopa õiguslase koostöö võrgustik ei võta mingit vastutust ega kohustusi seoses käesolevas dokumendis esitatud või viidatud teabe ega andmetega. Palun lugege õiguslikku teadaannet lehekülje eest vastutava liikmesriigi autoriõiguste kohta.